

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Durchführung eines Investorenwettbewerbs zur Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud / Außerplanmäßige Aufwendungen im Teilplan 0401 - Museumsreferat - für das Haushaltsjahr 2014

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Kulturbauten	17.03.2014
Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud	18.03.2014
Stadtentwicklungsausschuss	03.04.2014
Finanzausschuss	07.04.2014
Rat	08.04.2014

Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Investorenwettbewerbs zur Realisierung des Entwurfs des 1. Preisträgers des Architektenwettbewerbs (Christ & Gantenbein AG, Basel – Arbeit 1547) als Variante Modell C Fremdrealisierung mit Rückkauf Teileigentum.

Zur Finanzierung beschließt der Rat außerplanmäßige zahlungswirksame Aufwendungen im Sinne des § 83 GO NW in Höhe von 400.000 € im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat - in der Teilplanzeilen 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) im Haushaltsjahr 2014.

Der außerplanmäßige zahlungswirksame Aufwand wird zunächst durch Wenigeraufwendungen im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft - in der Teilplanzeile 20 (Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen) in entsprechender Höhe gedeckt, da im Budget des Kulturdezernates keine Deckung zur Verfügung steht.

Beschlussalternative

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Investorenwettbewerbs zur Realisierung des Entwurfs des 3. Preisträgers des Architektenwettbewerbs (gernot schulz. Architektur GmbH, Köln – Arbeit 1539) als Variante Modell C Fremdrealisierung mit Rückkauf Teileigentum.

Zur Finanzierung beschließt der Rat außerplanmäßige zahlungswirksame Aufwendungen im Sinne des § 83 GO NW in Höhe von 400.000 € im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat - in der Teilplanzeilen 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) im Haushaltsjahr 2014.

Der außerplanmäßige zahlungswirksame Aufwand wird zunächst durch Wenigeraufwendungen im Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft - in der Teilplanzeile 20 (Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen) in entsprechender Höhe gedeckt, da im Budget des Kulturdezernates keine Deckung zur Verfügung steht.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		_____€	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		<u>400.000,00</u>	€
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Der Rat hat die Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 28.06.2012 mit der Planung der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 – 42 beauftragt und zwar mit der Maßgabe, zunächst einen europaweit auszulobenden Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchzuführen. Ziel ist die Errichtung des Erweiterungsbaus durch einen Investor in Öffentlich Privater Partnerschaft – ÖPP.

Der Rat hat zudem das großzügige Angebot des Stiferrates Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e.V. vom 23.01.2012 angenommen, sich an der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud durch die europaweite Auslobung des Architektenwettbewerbs zu beteiligen und dessen Finanzierung zu ermöglichen. Vom Rat beauftragt hat die Verwaltung (Gebäudewirtschaft der Stadt Köln) für die europaweite Auslobung und die Durchführung des Architektenwettbewerbs die Geschäftsbesorgung für den Stiferrat Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e.V. übernommen. Die mit der Verwaltung abgestimmte Wettbewerbsauslobung wurde auf Grundlage von durch den Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen städtebaulichen, funktions- und nutzungsbedingten Rahmenvorgaben ausgearbeitet.

Die Preisgerichtssitzung zum architektonischen Wettbewerb fand am 18.11.2013 statt. Von einer Preisgerichtsjury aus elf stimmberechtigten Fachpreisrichtern/innen und zehn stimmberechtigten Sachpreisrichtern/innen wurde die Arbeit des Basler Architektenbüros Christ & Gantenbein AG (Arbeit 1547) einstimmig mit dem 1. Preis ausgezeichnet und von der Jury empfohlen, diese Arbeit zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen (**Anlage 1**). Die Arbeiten 1545 (Peter Kulka Architektur Köln GMBH) und 1539 (gernot schulz : architektur GmbH, Köln) wurden vom Preisgericht mit dem 2. respektive 3. Preis ausgezeichnet.

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines Investorenmodells (Öffentlich Private Partnerschaft – ÖPP) besteht im Rahmen der Anzeige nach § 86 Abs. 4 GO NRW für die Stadt Köln die Verpflichtung, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen, die das ÖPP-Projekt mit den Kosten einer kommunalen Eigenrealisierung vergleicht. Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs und nachdem die Parameter und Ausführungsmerkmale für eine gegenüberstellende Kalkulation bekannt waren, konnte die entsprechende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Erweiterungsbau durch die ÖPP Deutschland AG stattfinden; die Ergebnisse dieser Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (**Anlage 2**), vervollständigt um die Nutzwertanalyse (**unter Anlage 2**), liegen in abschließender Berichtsform vor.

Auf Grundlage der Ergebnisse sowohl des architektonischen Wettbewerbs als auch der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und der Nutzwertanalyse schlägt die Verwaltung dem Rat der Stadt Köln den Entwurf des 1. Preisträgers, Arbeit 1547 des architektonischen Wettbewerbs (Christ & Gantenbein AG, Basel), als Grundlage des auszulobenden Investorenwettbewerbs vor. Das Preisgericht hat den Architektorentwurf 1547 einstimmig zum städtebaulich herausragenden Entwurf im Rahmen des architektonischen Wettbewerbs erklärt. Der klar definierte Backsteinbau tritt in unmittelbaren – ebenso respektvollen wie selbstbewussten – Dialog nicht allein mit dem Bestandsbau von Oswald Mathias Ungers sondern auch mit den übrigen bedeutenden Baudenkmalen am Rathausplatz. Der Architektorentwurf 1547 weiß durch präzise Setzung das gesamte bauliche Umfeld aufzuwerten. Außerdem ist hervorzuheben, dass die bauliche Erweiterung des Museums im Entwurf des 1. Preisträgers eine der musealen Nutzung angemessene und eigenständige Fassadengestaltung ausbildet. Der Entwurf 1547 ist unter museumspraktischen Gesichtspunkten den beiden nachfolgenden Preisträgern deutlich überlegen. Die überaus kluge Disposition mit gut proportionierten Räumen auf längsrechteckigem Grundriss überzeugt ebenso wie die optimale und variantenreiche Lichtführung samt Oberlichtdecke im obersten Galeriegeschoss. Diese Qualitäten sind der ursprünglich favorisierten Erweiterung in Form einer zusätzlichen Ausstellungsfläche auf einer Ebene im Untergeschoss des Erweiterungsbäudes vorzuziehen.

Zwar erscheint bei einer auf das reine Zahlenwerk konzentrierten Analyse der 3. Preisträger des architektonischen Wettbewerbs als der wirtschaftlichste Entwurf, doch führt die Nutzwertanalyse zu dem eindeutigen Ergebnis, dass der Entwurf des 1. Preisträgers im Hinblick auf die Nutzbarkeit für das Museum und die einstimmige Wertung des Preisgerichtes zu präferieren ist. Denn während die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Barwertvergleich) keine qualitativen Faktoren beinhaltet, werden diese – für den zukünftigen Nutzer ausschlaggebenden und der Preisrichterjury geschuldeten – qualitativen Kriterien in der Nutzwertanalyse angemessen berücksichtigt: Entwurf 1547 erweist sich somit in der Gesamtbetrachtung als den beiden anderen Entwürfen deutlich überlegen.

Aus den vorgenannten Gründen schlägt die Verwaltung dem Rat der Stadt Köln den 1. Preisträger aus dem architektonischen Wettbewerb, die Arbeit 1547, als Grundlage des auszulobenden Investorenwettbewerbs vor.

Alternativ kann Entwurf 1539 als Grundlage des auszulobenden Investorenwettbewerbs benannt werden. Dies kann allerdings nur bei ausschließlicher Berücksichtigung des Ergebnisses der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung geschehen: Weder ist dieser Entwurf aus städtebaulicher noch aus museumspraktischer Sicht zu präferieren.

Die veranschlagte Summe der Kosten für die Durchführung des Investorenwettbewerbs beläuft sich auf ca. 400.000 € (entwurfsunabhängig). Das von der Verwaltung durchgeführte Verfahren beinhaltet unter anderem die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für den Investorenwettbewerb und die Optimierung der wirtschaftlich zu nutzenden Flächen durch die Architekten unter Berücksichtigung der museumsseitig vorgetragenen Anforderungen. Das Verfahren wird – wie bisher – juristisch beratend begleitet.

1. Wirtschaftlichkeit einer Investorenlösung

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines Investorenmodells (Öffentlich Private Partnerschaft – ÖPP) besteht im Rahmen der Anzeige nach § 86 Abs. 4 GO NRW für die Stadt Köln die Verpflichtung, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen, die das ÖPP-Projekt mit den Kosten einer kommunalen Eigenrealisierung vergleicht. Hier gilt der Grundsatz, dass die ÖPP-Lösung wirtschaftlich jedenfalls nicht ungünstiger sein darf als die Eigenrealisierung. Bei dieser Prüfung müssen die voraussichtlichen Kosten und ggf. Erlöse der Eigenrealisierung bezogen auf die geplante Vertragslaufzeit geschätzt werden. Dazu gehören: Investitionskosten (Planung und Bau), Finanzierungskosten, Betriebskosten (inklusive Instandhaltung und -setzung), Transaktions- und Verwaltungskosten, Risikokosten und ggf. Kosten bzw. Erlöse der Verwertung. Die Anzeige ist erfolgt.

2. Weiteres Verfahren

Daraus ergibt sich für das Finden eines Investors zur Bebauung des Grundstücks Martinstraße 34–42 folgendes Verfahren:

Zunächst wird die Verwaltung die Wettbewerbsunterlagen für den Investorenwettbewerb zusammenstellen. Die Rahmenvorgaben des Auslobungstextes des Investorenwettbewerbs ergeben sich aus dem Verfahren des Architektenwettbewerbs. Parallel erfolgt die EU-Ausschreibung des Teilnehmerwettbewerbs. Nach Auswahl der Investoren für die Angebotsvergabe (2. Phase) werden nach einer Angebots- und Kalkulationsphase die Angebote nach Qualität und Kosten ausgewertet. Der Ratsbeschluss zur Vergabe des Grundstücks wird im zweiten Quartal 2015 erfolgen. Ein Baubeginn wird für 2015 angestrebt (**Zeitplan s. Anlage 3**).

3. Deckung des Mehrbedarfes

Die Deckung des konsumtiven Mehrbedarfes in Höhe von 400.000 € erfolgt zunächst aus dem Teilergebnisplan 1601 – Allgemeine Finanzwirtschaft - in entsprechender Höhe bei Teilplanzeile 20 (Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen). Der Minderaufwand fällt in 2014 an, da das Zinsniveau am Markt gesunken ist.

Weiterer Beschluss:

Aus dem beschriebenen Verfahren ergibt sich die Notwendigkeit eines weiteren Beschlusses:

- Rat: Beschluss über die Vergabe als Ergebnis des Investorenwettbewerbs (gebundene Entscheidung).

Anlage 1: Architektonischer Wettbewerb zur Erweiterung Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud, Stadt Köln – Protokoll zur Preisgerichtssitzung

Anlage 2: Projektbericht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Erweiterungsbau des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, inkl. Ergänzung Nutzwertanalyse (ÖPP Deutschland AG)

Anlage 3: Zeitplan (Investorenmodell) Erweiterung Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud